

事例 15：京都市左京区岡崎天王町

- 活用している制度名称：連担建築物設計制度
- 区域面積：約 880 m²
- 認定年月日：平成 19 年 3 月 14 日（当初）
平成 21 年 12 月 11 日（最終）
- 担当課：京都市都市計画局建築指導部建築指導課

【位置】



背景・経緯

- ・建築基準法上の道路に幅員約 2.4m の通路（行き止まり路地）で繋がった奥の長屋敷地を、地元の民間事業者が取得したことがスタートであった。
- ・その時点では、奥に 5 軒長屋が存在し、その 5 軒のうち 2 軒は空き家、3 軒は居住借家の状況であった（次頁の図 4-4 の従前建物の奥の 5 軒を参照）。
- ・民間事業者は、3 階建ての建売住宅を供給する計画であったが、京都市の建築基準法第 43 条ただし書許可（当時）の規定では、2 階建てまでしか建てられず、3 階建て建売住宅を計画するには支障があった。
- ・京都市では、袋路に接する建物の建て替えにより、防災まちづくりを促進するため平成 11 年から連担建築物設計制度を運用開始しており、この運用基準では 3 階建ての建築が可能であった。
- ・このため、連担建築物設計制度の活用検討が始まった。計画検討は民間事業者が中心となって行った。当初案では、基準法道路には接道幅約 2.4m で接した奥の 5 軒の敷地合計約 750 m² を一団の敷地として、前面通路は幅員 4m で計画された。また路地形態が行き止まりであることもあり、二方向避難の確保として有効幅員 90cm の避難経路が一番奥の住宅から各戸を経由して表通りに繋がるように計画され、喉元敷地の権利者の協力も得られていた。
- ・その後、民間事業者が喉元敷地も取得することになった。このため、設計変更（変更後の計画敷地約 880 m²）がなされ、最終案では表通りから幅員 4m の通路が終端まで配置され、避難経路は従来通りに確保された計画となっている。駐車場付きの建売住宅の供給が可能となることから、このような通路幅員での計画が出来あがった経緯がある。また喉元敷地も一団地として一体的に計画され 3 軒の建売住宅が供給されている。

検討体制

- 奥の長屋を取得した地元の民間事業者が、京都市の建築指導課と協議しながら計画策定を行った。

外部委託

- ・民間事業者が、市との協議を実施している。

合意形成の手法

- ・民間事業者の事業であるため、京都市との協議が中心である。
- ・既存の長屋居住者、喉元敷地の権利者との話し合いを、民間事業者が継続して実施したことが重要であった。

制度導入のポイント

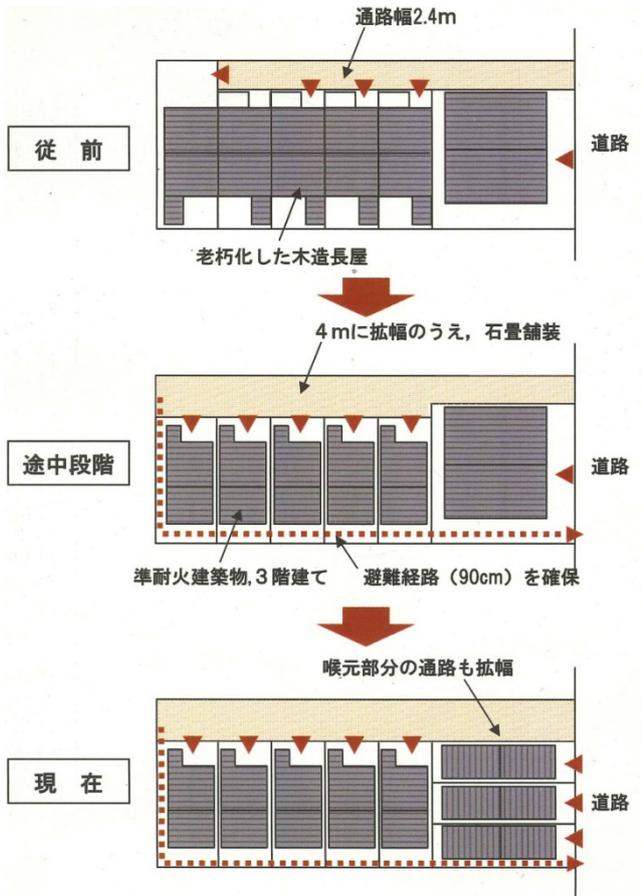
- ・連担建築物設計制度に関しては、将来の改築・増築・建て替え時点での、関係権利者の合意形成が重要であるが、当地区では、①幅員 4m の通路を共有とすることにより、②居住者の管理規約を作成し、③住宅購入にあたって「連担建築物設計制度であり、権利者相互が協力すること」を共通認識としていただくようにしている。

実績・効果

- ・未接道の老朽長屋建築物 5 軒中 4 軒及び喉元敷地の建築物 1 軒が準耐火建築物に建て替えられ、通路空間も拡大した。

適用制度：連担建築物設計制度（建築基準法第86条第2項）

京都市連担建築物設計制度＜袋路再生＞の取扱い要領（概要）は、平成11年に運用開始されており、平成31年4月現在で更新されていないため、従来の規定が適用されている。詳しくは、p.5-12「事例5：京都市袋路再生」を参照していただきたい。



●従前

- ・奥の長屋を地元の民間事業者が権利者から取得。
- ・連担建築物設計制度の適用検討開始。
- ・この時点では、奥の長屋5軒のうち2軒は空き家、3軒は居住借家。

●平成19年3月の当初段階の認定

- ・基準法道路への接道長は現況の2.4mを確保。
- ・奥の敷地では通路幅員を4m計画し、終端部から有効90cmの避難経路を表通りまで確保する計画。
- ・避難経路に関しては、喉元敷地の権利者の協力は得られていた。

●平成21年12月の最終的な認定

- ・連担建築物設計の一団の敷地は、喉元敷地も含めて計画。
- ・喉元敷地の権利者が地元の民間事業者に売却。
- ・基準法道路から幅員4mで終端部まで通路を整備する計画に変更。
- ・避難経路の計画は維持される。
- ・既存の長屋住戸が1棟存在している。

図5-26 連担建築物設計の従前、当初段階、最終段階の概要



写真5-10 従前の奥の長屋と路地



写真5-11 従後の通路入口付近



写真5-12 通路終端に消火器



写真5-13 従後の4m通路と分譲住宅



写真5-14 通路終端、左方向に避難経路入口